PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION

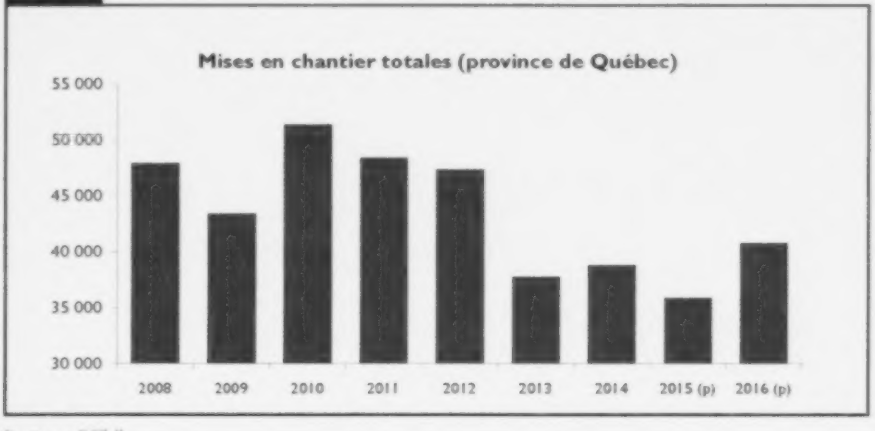
Faits saillants - Région du Québec

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : deuxième trimestre de 2015

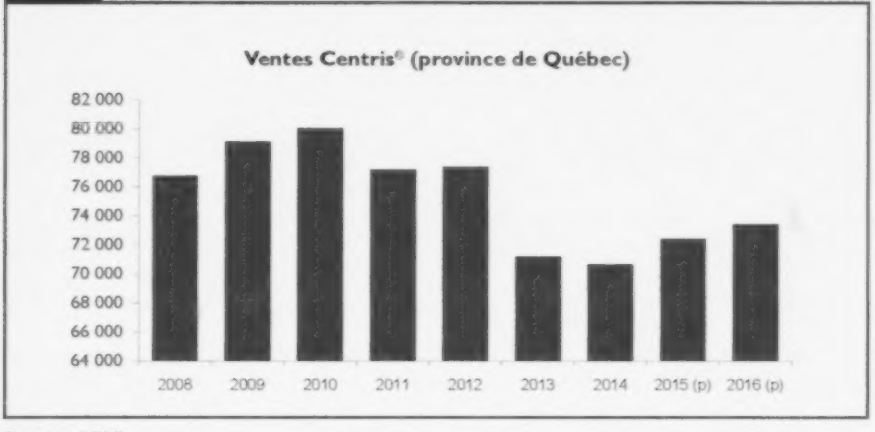
Prévisions sur le marché de l'habitation

Figure 1



Source : SCHL

Figure 2



Source : SCHL

Aperçu

L'accélération graduelle de la croissance de l'économie québécoise au cours des deux prochaines années stimulera la demande de logements en 2015 et 2016. Durant cette période, le marché de la revente se resserrera légèrement, ce qui avec le temps fera augmenter les mises en chantier d'habitations. La hausse progressive de la demande se traduira par une croissance des prix se situant entre 1,5 et 2,5 % pendant la période à l'étude.

Au cours des deux prochaines années, la croissance économique sera tributaire des dépenses de consommation et du bilan des exportations. Entre temps, la progression des investissements privés et la hausse des dépenses publiques seront limitées respectivement par la dépréciation du dollar canadien et par les objectifs d'équilibre budgétaire. Ainsi, après s'être établi à 1,5 % en 2014, le taux de croissance du PIB du Québec montera, pour se situer entre 1,7 et 2,1 % en 2015 et entre 1,8 et 2,2 % en 2016. C'est surtout à la fin de 2015 que l'effet de ce facteur se fera sentir sur le marché du travail.

Par conséquent, l'emploi augmentera à un taux compris entre 0,6 et 1,2 % en 2015 et entre 1,0 et 1,4 % en 2016. Pendant cette période, le taux de chômage augmentera légèrement par rapport à son niveau de 2014 (7,7 %).

La reprise économique modérée et l'affaiblissement relatif du marché du travail dans la plupart des régions de l'Ouest canadien aideront le Québec à conserver ses travailleurs. En outre, grâce à la hausse de l'immigration, le bilan migratoire se chiffrera probablement entre 41 000 et 43 000 cette année et entre 44 000 et 46 000 l'an prochain. De tels niveaux auront un effet positif sur la demande de logements locatifs au Québec.

En détail

Mises en chantier de maisons individuelles : Au cours des deux prochaines années, la demande de maisons individuelles neuves sera influencée par la croissance modérée de l'emploi et le resserrement du marché de la revente. Les mises en chantier dans ce segment se chiffreront entre 10 500 et 11 900 en 2015 et entre 12 000 et 14 000 en 2016. À mesure que le marché de la revente se resserrera, la demande de maisons individuelles neuves **augmentera graduellement.**

Mises en chantier de logements collectifs : Après s'être redressées en 2014 grâce à l'ouverture de grands chantiers de copropriétés au centre-ville de Montréal, les mises en chantier de logements collectifs reviendront à des niveaux qui correspondent davantage aux tendances démographiques. En 2015, leur croissance sera toutefois entravée par l'offre relativement élevée de logements en construction et par la concurrence du marché de la revente. Le nombre de mises en chantier de logements collectifs se situera entre 22 500 et 25 500 cette année. L'an prochain, l'activité attendue dans le segment des résidences pour personnes âgées contribuera à faire augmenter les mises en chantier de logements collectifs, dont le nombre devrait s'établir entre 24 800 et 28 900 en 2016.

Reventes : Les ventes de logements existants conclues par l'entremise de Centris® devraient s'accroître légèrement cette année et l'an prochain, en même temps que l'emploi. En 2015, il devrait se conclure entre 68 000 et 75 000 transactions. Pour 2016, la fourchette de prévisions change, étant donné que le marché de l'emploi gagnera un peu de vigueur; les ventes Centris® devraient donc se situer entre 68 500 et 76 000 l'an prochain.

Prix : Malgré le niveau relativement élevé de l'offre dans certains segments du marché, les prix augmenteront durant la période à l'étude, sous l'effet de l'accroissement de la demande. Dans ce contexte, le taux de croissance des prix de revente se situera entre -2,2 et 5,3 % en 2015 et entre -3,7 et 8,4 % en 2016. Le prix moyen Centris® sera donc compris dans des fourchettes allant de 260 000 à 280 000 $ cette année et entre 262 000 et 295 000 $ l'an prochain.

Les taux hypothécaires devraient égaler ou frôler leurs niveaux actuels durant l'horizon prévisionnel

Les taux hypothécaires continueront de soutenir la demande de logements. Tout comme les prévisionnistes économiques canadiens, la SCHL s'attend à ce que les taux d'intérêt demeurent inchangés ou très proches de leur niveau actuel pendant la période visée par les prévisions.

Selon le scénario de base de la SCHL pour 2015, le taux des prêts hypothécaires d'un an oscillera entre 2,30 et 3,50 %, et celui des prêts de cinq ans, entre 4,00 et 5,50 %. L'an prochain, les taux des prêts d'un an et de cinq ans se situeront dans des fourchettes respectives allant de 2,40 à 4,00 % et de 4,20 à 6,20 %.

Taux hypothécaires		
1 an	T1 2015	2,97
	Changement de 2014 T1	-0,17
	2014	3,14
	2015 (P)	2,30 - 3,50
	2016 (P)	2,40 - 4,00
5 ans	T1 2015	4,76
	Changement de 2014 T1	-0,40
	2014	4,88
	2015 (P)	4,00 - 5,50
	2016 (P)	4,20 - 6,20

Sources : Banque du Canada, SCHL (prévisions)

Note: La prévision des taux hypothécaires est fondée sur les données du 1e trimestre de 2015

Indicateurs de l'économie et du marché de l'habitation – Région du Québec

		Marché de l'emploi				Marché de l'habitation				
		Croissance de l'emploi DD (%)	Taux de chômage DD (%)	Rémunér. hebdom. moyenne ($)		Mises en chantier (tous les log.)	Log. indiv. mis en chantier	Log. coll. mis en chantier	Ventes Centris®[2]	Prix Centris® moyen ($)[2]
Gatineau	T1 2015	-0,7	7,7	949,60	T1 2015	171	41	130	739	232 968
	T1 2014	2,0	6,6	981,75	T1 2014	430	57	373	733	235 787
	variation[1]	-2,7	1,1	-3,3%	variation	-60,2	-28,1	-65,1	0,8	-1,2
Montréal	T1 2015	1,1	7,5	831,87	T1 2015	2 148	317	1 831	9 687	328 992
	T1 2014	0,0	7,9	827,98	T1 2014	3 585	393	3 192	9 582	320 220
	variation[1]	1,1	-0,4	0,5%	variation	-40,1	-19,3	-42,6	1,1	2,7
Québec	T1 2015	-2,3	5,3	836,60	T1 2015	858	121	737	1 945	259 091
	T1 2014	3,0	4,6	841,80	T1 2014	526	122	404	1 846	258 431
	variation[1]	-5,3	0,7	-0,6%	variation	63,1	-0,8	82,4	5,4	0,3
Saguenay	T1 2015	7,7	8,1	812,11	T1 2015	42	22	20	286	179 080
	T1 2014	-4,8	9,6	794,93	T1 2014	90	19	71	293	182 073
	variation[1]	12,6	-1,5	2,2%	variation	-53,3	15,8	-71,8	-2,4	-1,6
Sherbrooke	T1 2015	1,4	7,4	787,49	T1 2015	233	29	204	451	218 990
	T1 2014	1,7	7,6	756,00	T1 2014	215	37	178	470	215 345
	variation[1]	-0,3	-0,2	4,2%	variation	8,4	-21,6	14,6	-4,0	1,7
Trois-Rivières	T1 2015	3,7	6,1	771,99	T1 2015	48	10	38	316	158 594
	T1 2014	3,0	8,2	766,15	T1 2014	137	13	124	331	159 640
	variation[1]	0,8	-2,1	0,8%	variation	-65,0	-23,1	-69,4	-4,5	-0,7
Province de Québec	mars 15	0,8	7,5	813,50	T1 2015	4 474	1 010	3 464	18 893	267 784
	mars 14	0,5	7,7	812,10	T1 2014	6 420	1 397	5 023	18 365	263 543
	variation[1]	0,2	-0,2	0,2%	variation	-30,3	-27,7	-31,0	2,9	1,6
Canada[2]	mars 15	0,8	6,8	908,74	T1 2015	35 175	10 266	24 909	100 970	428 178
	mars 14	1,0	7,0	891,65	T1 2014	33 923	11 217	22 706	96 701	399 970
	variation[1]	-0,2	-0,2	1,9%	variation	3,7	-8,5	9,7	4,4	7,1

[1]Dans le cas du taux de chômage et du taux de croissance de l'emploi, la variation correspond à l'écart absolu entre le taux courant et le taux enregistré à la même période l'année précédente.

Sources : Statistique Canada (CANSIM), SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements), ACI, Statistiques Centris®

[2]Les données pour le Canada proviennent de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Le système Centris® contient toutes les inscriptions des courtiers immobiliers du Québec.

DD : données désaisonnalisées

Perspectives du marché de l'habitation, Québec
(nombre et variation annuelle en pourcentage)

	2010	2011	2012	2013	2014	2015(P)	2016(P)
Logements mis en chantier							
Log. individuels	19 549	16 554	16 059	13 144	11 227	11 400	13 300
%	11,5	-15,3	-3,0	-18,2	-14,6	1,5	16,7
Log. collectifs	31 814	31 833	31 308	24 614	27 583	24 500	27 500
%	23,0	0,1	-1,6	-21,4	12,1	-11,2	12,2
Tous	51 363	48 387	47 367	37 758	38 810	35 900	40 800
%	18,3	-5,8	-2,1	-20,3	2,8	-7,5	13,6
Marché de la revente							
Ventes Centris®	80 027	77 164	77 373	71 198	70 646	72 400	73 400
%	1,2	-3,6	0,3	-8,0	-0,8	2,5	1,4
Prix Centris® moyen	241 455	252 144	260 501	262 443	265 760	272 200	277 500
%	7,1	4,4	3,3	0,7	1,3	2,4	1,9

Perspectives du marché de l'habitation, Québec
(nombre et variation annuelle en pourcentage)

	2015T1	2015T2 (P)	2015T3 (P)	2015T4 (P)	2016T1 (P)	2016T2 (P)	2016T3 (P)	2016T4 (P)
Logements mis en chantier								
Log. individuels	8 231	11 000	13 000	13 500	13 500	13 500	13 250	13 000
%	-22,6	33,6	18,2	3,8	0,0	0,0	-1,9	-1,9
Log. collectifs	19 921	25 000	26 000	27 000	27 000	27 500	27 500	28 000
%	-30,1	25,5	4,0	3,8	0,0	1,9	0,0	1,8
Tous	28 152	36 000	39 000	40 500	40 500	41 000	40 750	41 000
%	-28,0	27,9	8,3	3,8	0,0	1,2	-0,6	0,6
Marché de la revente								
Ventes Centris®	71 404	72 500	72 800	73 000	73 300	73 500	73 500	73 500
%	-1,1	1,5	0,4	0,3	0,4	0,3	0,0	0,0
Prix Centris® moyen	272 763	270 000	272 000	274 000	276 000	277 500	278 000	278 500
%	-0,8	-1,0	0,7	0,7	0,7	0,5	0,2	0,2

Le système Centris® contient toutes les inscriptions des courtiers immobiliers du Québec.

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements), ACI (Centris®)

Toutes les données de ce tableau, à l'exception du prix Centris® moyen, sont désaisonnalisées et annualisées. Les données sur le prix Centris® moyen sont réelles.

Comme c'est le cas pour les autres provinces, le prix moyen historique pour la province de Québec est calculé en divisant le volume (en dollars) des ventes par la somme des ventes.

Région du Québec - Fourchettes de prévision du marché de l'habitation

	2015			2016		
	Prévision ponctuelle	**Limite supérieure**	**Limite inférieure**	**Prévision ponctuelle**	**Limite supérieure**	**Limite inférieure**
Province de Québec						
Total des mises en chantier	35 900	37 300	33 000	40 800	42 800	36 700
Logements collectifs	24 500	25 500	22 500	27 500	28 900	24 800
Logements individuels	11 400	11 900	10 500	13 300	14 000	12 000
Ventes Centris®	72 400	75 000	68 000	73 400	76 000	68 500
Prix Centris® moyen ($)	272 200	280 000	260 000	277 500	295 000	262 000
Canada						
Total des mises en chantier	181 618	188 580	166 540	181 800	190 830	162 840
Logements collectifs	109 900	114 330	100 630	110 400	115 800	98 510
Logements individuels	71 700	74 480	65 900	71 400	75 070	64 350
Ventes MLS®	475 400	494 500	437 100	469 000	491 300	424 500
Prix MLS® moyen ($)	422 129	439 589	402 139	428 325	457 200	398 191

Source : SCHL

Le système Centris® contient toutes les inscriptions des courtiers immobiliers du Québec.

Prévisions pour la région du Québec – Construction résidentielle

	Logements mis en chantier	2014	2015(P)*	% variation (2014/2015)	2016(P)*	% variation (2015/2016)	Cumul annuel 2015**	Cumul annuel 2014**	% variation (2014/2015)
Gatineau	Log. individuels	479	450	-6,1	425	-5,6	41	57	-28,1
	Log. collectifs	1 424	1 350	-5,2	1 300	-3,7	130	373	-65,1
	Tous	1 903	1 800	-5,4	1 725	-4,2	171	430	-60,2
Montréal	Log. individuels	2 677	2 500	-6,6	2 600	4,0	317	393	-19,3
	Log. collectifs	15 995	13 600	-15,0	14 000	2,9	1 831	3 192	-42,6
	Tous	18 672	16 100	-13,8	16 600	3,1	2 148	3 585	-40,1
Québec	Log. individuels	887	850	-4,2	800	-5,9	121	122	-0,8
	Log. collectifs	3 562	3 400	-4,5	2 800	-17,6	737	404	82,4
	Tous	4 449	4 250	-4,5	3 600	-15,3	858	526	63,1
Saguenay	Log. individuels	268	275	2,6	275	0,0	22	19	15,8
	Log. collectifs	404	275	-31,9	275	0,0	20	71	-71,8
	Tous	672	550	-18,2	550	0,0	42	90	-53,3
Sherbrooke	Log. individuels	369	300	-18,7	275	-8,3	29	37	-21,6
	Log. collectifs	759	850	12,0	800	-5,9	204	178	14,6
	Tous	1 128	1 150	2,0	1 075	-6,5	233	215	8,4
Trois-Rivières	Log. individuels	239	230	-3,8	225	-2,2	10	13	-23,1
	Log. collectifs	704	570	-19,0	525	-7,9	38	124	-69,4
	Tous	943	800	-15,2	750	-6,3	48	137	-65,0

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements)

P : Prévisions de la SCHL

*Bien que des prévisions ponctuelles soient fournies dans ce tableau, veuillez consulter le tableau des fourchettes de prévisions pour obtenir les fourchettes qui s'appliquent.

** Cumul annuel = janvier - mars

Prévisions pour la région du Québec – Marché de la revente

		2014	2015(P)*	% variation (2014/2015)	2016(P)*	% variation (2015/2016)	Cumul annuel 2014**	Cumul annuel 2015**	% variation (/)
Gatineau	Ventes[1] Centris©	3 338	3 450	3,4	3 600	4,3	733	739	0,8
	Prix Centris© moyen[1]	240 758	238 300	-1,0	239 500	0,5	235 787	232 968	-1,2
Montréal	Ventes[1] Centris©	35 764	36 600	2,3	37 600	2,7	9 582	9 687	1,1
	Prix Centris© moyen[1]	331 081	338 000	2,1	345 500	2,2	320 220	328 992	2,7
Québec	Ventes[1] Centris©	6 472	6 700	3,5	6 950	3,7	1 846	1 945	5,4
	Prix Centris© moyen[1]	264 536	265 800	0,5	269 700	1,5	258 431	259 091	0,3
Saguenay	Ventes[1] Centris©	1 144	1 100	-3,8	1 200	9,1	293	286	-2,4
	Prix Centris© moyen[1]	189 724	185 900	-2,0	182 200	-2,0	182 073	179 080	-1,6
Sherbrooke	Ventes[1] Centris©	1 650	1 725	4,5	1 800	4,3	470	451	-4,0
	Prix Centris© moyen[1]	222 204	223 000	0,4	227 000	1,8	215 345	218 990	1,7
Trois-Rivières	Ventes[1] Centris©	1 119	1 100	-1,7	1 050	-4,5	331	316	-4,5
	Prix Centris© moyen[1]	163 550	166 000	1,5	168 000	1,2	159 640	158 594	-0,7

Le système Centris© contient toutes les inscriptions des courtiers immobiliers du Québec.
Sources : SCHL, ACI, Statistiques Centris©, prévisions de la SCHL (2014-2015)
Source pour les RMR : Statistiques Centris©
P : Prévisions de la SCHL

*Bien que des prévisions ponctuelles soient fournies dans ce tableau, veuillez consulter le tableau des fourchettes de prévisions pour obtenir les fourchettes qui s'appliquent.

** Cumul annuel = janvier - mars

Prévisions pour la région du Québec – Marché locatif						
	Taux d'inoccupation			Loyer moyen des logements de 2 chambres		
	Oct. 2014	Oct. 2015(P)	Oct. 2016(P)	Oct. 2014	Oct. 2015(P)	Oct. 2016(P)
Gatineau	6,5	6,3	6,1	750	755	760
Montréal	3,4	3,6	3,7	739	750	760
Québec	3,1	3,5	3,8	775	790	805
Saguenay	4,2	4,5	4,5	595	605	615
Sherbrooke	5,4	5,6	5,6	604	620	635
Trois-Rivières	5,3	5,1	5,0	568	575	580
Canada	2,8	3,0	3,1	955	969	983

Source: SCHL (Enquête sur les logements locatifs menée à l'automne)
P : Prévisions de la SCHL
[1] Centres 100,000+

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce, depuis plus de 65 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un large éventail de solutions de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca ou suivez nous sur Twitter, YouTube et Flickr.

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274. De l'extérieur du Canada : 613-748-2003 (téléphone); 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation.

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation.

© 2015, Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

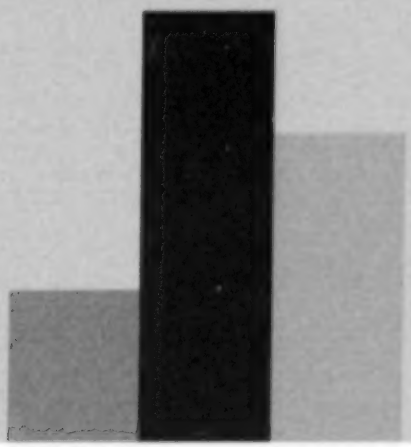
À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH); courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion.

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service



RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Rapport de l'Enquête auprès des copropriétaires
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter ou télécharger des publications ou encore pour vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

PORTAIL DE L'INFORMATION SUR LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Les données sur l'habitation comme vous les voulez

Information à un emplacement centralisé

Données à l'échelle d'un quartier

Accès rapide et facile

schl.ca/portailmh

64681_2015_Q02